



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART APS**

**VÆRKSTEDSVEJ 17, SKRILLINGE, 5500 MIDDELFART**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2024

---

Jørgen P. Jensen

**CVR-NR. 14 45 69 37**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS Værkstedvej 17 Skrillinge 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 14 45 69 37 Stiftet: 17. august 1990 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Peter Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Haderslevvej 121 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. juni 2024

Direktion:

---

Jørgen Peter Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 26. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af 2 ejendomme. Ejendommene omfatter både erhvervslejemål og beboelse.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten som going concern. De nuværende kreditter forventes forlænget på uændrede vilkår.

Budgettet for 2024 viser overskud.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>502.701</b>	<b>364.588</b>
Af- og nedskrivninger.....		-297.506	-287.411
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>205.195</b>	<b>77.177</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-129.990	-128.335
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>75.205</b>	<b>-51.158</b>
Skat af årets resultat.....	3	34.089	1.586
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>109.294</b>	<b>-49.572</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		109.294	-49.572
<b>I ALT</b> .....		<b>109.294</b>	<b>-49.572</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		10.600.000	7.261.313
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		423.839	359.930
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		0	99.494
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.023.839</b>	<b>7.720.737</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.023.839</b>	<b>7.720.737</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		146.321	54.946
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		90.476	2
Tilgodehavende moms.....		0	10.222
Periodeafgrænsningsposter.....		0	25.300
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>236.797</b>	<b>90.470</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>236.807</b>	<b>90.480</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.260.646</b>	<b>7.811.217</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		5.499.320	2.775.796
Overført overskud.....		-1.575.746	-1.755.949
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.048.574</b>	<b>1.144.847</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.273.243	464.567
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.273.243</b>	<b>464.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.413.834	1.607.402
Anden gæld.....		4.201.571	4.105.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.615.405</b>	<b>5.712.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		202.834	235.846
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	14.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.390	550
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	188.086
Anden gæld.....		53.200	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>323.424</b>	<b>488.830</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.938.829</b>	<b>6.201.803</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.260.646</b>	<b>7.811.217</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	2.775.796	-1.755.949	1.144.847
Forslag til resultatdisponering.....			109.294	109.294
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Årets opskrivinger.....		3.582.607		3.582.607
<b>Overførsler</b>				
Overførsler til/fra andre poster.....		-90.909	90.909	0
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>-768.174</b>	<b>-20.000</b>	<b>-788.174</b>
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.499.320</b>	<b>-1.575.746</b>	<b>4.048.574</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.969	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	126.021	128.335	
	<b>129.990</b>	<b>128.335</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-54.591	0	
Regulering af udskudt skat.....	20.502	-1.586	
	<b>-34.089</b>	<b>-1.586</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalin- ger for materiel- le anlægsaktiver</b>	
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....	5.818.533	576.283	99.494
Tilgang.....	0	117.494	0
Afgang.....	0	0	-99.494
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>5.818.533</b>	<b>693.777</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar 2023.....	4.195.076	0	
Årets opskrivninger .....	3.582.607	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>7.777.683</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.752.293	216.353	
Årets afskrivninger .....	243.923	53.585	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>2.996.216</b>	<b>269.938</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>10.600.000</b>	<b>423.839</b>	<b>0</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	3.549.584		

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 7.250.000 kr.

Ejendommene er indregnet til kostpris pr. 31.12.2023. Der er pr. 26.10.2023 udarbejdet ekstern vurdering af ejendommenes værdi. Vurderingen er foretaget af ejendomsmægler og valuar Niels Henrik Billund.

Valuaren vurderer at ejendommenes kontante handelspris vurderes til at være 10.600.000 kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.616.668	202.834	966.859	1.843.248	
Anden gæld.....	4.201.571	0	0	4.105.571	
	<b>5.818.239</b>	<b>202.834</b>	<b>966.859</b>	<b>5.948.819</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for DDN Middelfart ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Der er til 3. mand afgivet virksomhedspant kr. 500.000 med pant i tilgodehavender, varelager, driftmateriel og goodwill. Der er ligeledes til 3. mand afgivet ejerpantebreve total kr. 1.500.000.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET AF 17 AUGUST 1990. MIDDELFART ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret model.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer normalt til nominel værdi.